

令和7年11月7日(金) 10:00~11:20 場所:あきる野市役所 別館第1会議室		
出欠席		
出欠	氏名	所属等
出	○長塚 弘司	全日本不動産協会 東京都本部 多摩西支部 (東郊建設)
出	中村 健泰	東京都宅地建物取引業協会 第十二ブロック (中村住地)
出	○榎原 秀明	社会福祉法人あきる野市社会福祉協議会
出	橋本 里香	地域包括支援センター (中部高齢者はつらつセンター)
欠	加藤 晓子	あきる野市障がい者基幹相談支援センター
出	南沢 文江	あきる野市民生児童委員協議会
出	宮崎 勝央	健康福祉部 生活福祉課長
出	井上 弘明	健康福祉部 障がい者支援課長
出	水葉 雄紀	健康福祉部 高齢者支援課長
欠	荒井 伸良	こども家庭部 こども政策課長
○会長、○副会長 敬称略		
事務局 都市整備部住宅政策課 森田 速人、矢島 佑佳子、駒宮 照、菱山 瑠奈 健康福祉部福祉総務課 石山 和可子、田中 晶、小林 郁恵、馬場 勇希 N P O 法人インクルージョンセンター東京オレンヂ (業務委託先 以下「東京オレンヂ」)		
配布資料		
<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料1-1 住宅セーフティネット法が改正されます ・資料1-2 福祉サービスのつなぎ先 (公的な相談機関等) ・資料2 令和7年度住まいサポートあきる野利用状況報告書 (上半期) ・資料3 住まいサポートあきる野と保健福祉支援係の連携について ・資料4 居住支援ガイドブック抜粋 ・資料5-1 不動産店の皆さんへ居住相談窓口「住まいサポートあきる野」のお知らせ ・資料5-2 協力不動産店募集中 		
内 容		
事務局	<p>1 開会 (事務局より開会の挨拶) (委員出欠確認) 欠席 2名 (傍聴人数の確認) 0名</p> <p>2 挨拶 (会長より挨拶)</p>	
	ここからの進行につきましては、あきる野市居住支援協議会を設置要綱第9条第2項の規定に基づき、会長にお願いしたいと思います。会長よろしくお願ひします。	
会長	分かりました。 それでは次第3報告事項(1)住宅セーフティネット法の改正について、事務局から説明をよろしくお願ひします。	
	<p>3 報告事項</p> <p>(1) 住宅セーフティネット法の改正について (資料1-1、1-2)</p>	
事務局	それでは資料1-1をご覧ください。住宅セーフティネット法が令和6年度に改正され、令	

和7年10月1日から施行されました。住宅セーフティネット法とは、正式名称を「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」と言い、低額所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方々（住宅確保要配慮者）が安心して賃貸住宅に入居できることを目的として制定された法律です。

この資料は令和7年3月発行のもので、「令和7年10月からスタート（予定）」となっていますが、内容に変更はありません。

本日はこの資料に沿って、住宅セーフティネット法の改正の4つのポイントについて、ご説明をさせていただきたいと思います。

まずポイント1つ目「終身建物賃貸借の認可手続を簡素化します」です。賃貸借契約が相続されない仕組みということで、終身建物賃貸借、つまり賃借人の死亡時まで継続し、死亡時に終了する、相続人に相続されない賃貸借の認可手続が簡素化されました。今まででは死亡時に賃貸借契約が相続されてしまうので契約解除や部屋の残置物の処理のために相続人探しをする必要がありました。この手続をすることにより死亡時点で確定的に契約が終了するため、相続人探しや相続人全員に解除の申し入れをする必要がなくなります。終身建物賃貸借の認可手続は、今まででは住宅ごとに認可が必要でしたが、改正後は事業者として認可申請をしておき、対象者の入居が決まったときに対象となる住宅を届出することができるというものです。

次にポイント2つ目は「居住支援法人が受任者として残置物処理等業務を行えるようになります」です。入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加するものです。生前に委任契約を行うことで、受任者が死亡した賃借人に代わり、賃貸借契約の解除や残置物の処理を実施することができます。

次にポイント3つ目「要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者を国土交通大臣が認定する制度を創設します」です。家賃債務保証業者のうち、適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国土交通大臣が登録制度が平成29年に創設され、国が利用を推奨する事業者としてその情報を広く提供しており令和7年3月末現在115者が登録されています。その登録とは別で、今回の改正では、その登録業者の中でも要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として一定の基準を満たす者を国土交通大臣が認定するものです。認定基準の例として居住サポート住宅に入居する要配慮者の家賃債務保証を原則断らない、要配慮者の家賃債務保証の契約条件として、緊急連絡先を親族などの個人に限定していない、法人でも可とするなどが挙げられています。

最後にポイント4つ目「居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」を創設します」です。居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う住宅として居住サポート住宅を創設し、市長が認定をすることとなります。認定の手続等については、住宅政策課と福祉総務課で協議・連携をして実施していくこととなります。現在、居住サポート住宅を市内に設置したいという話は聞いておりませんが、そのような情報がありましたら事務局まで情報提供いただきますようお願いします。

住宅セーフティネット法の改正についての説明は以上となります。このように新たな施策が創設されておりますので、要配慮者に対する支援策の1つとして、不動産団体の方々にも情報

	<p>提供できればと思います。</p> <p>次に、資料1－2をご覧ください。こちら、福祉サービスのつなぎ先の一覧を作成致しました。この一覧表は居住サポート住宅を創設する場合に市がこのような一覧表を提供することが求められるため準備しました。不動産団体の方にもこの一覧表をご活用いただければと思います。</p> <p>こちらからの説明は以上です。</p>
会長	ありがとうございました。事務局からの報告が終わりました。ご意見等ありますでしょうか。
会長	全日本不動産協会、東京都宅地建物取引業協会内では何か住宅セーフティネット法の改正について話は出ていますか。
委員	特に話は出でていないです。
会長	ありがとうございます。不動産業界の方でも今回の制度について話に出ていないようですが、行政の方で業界への呼びかけ・周知等は考えていますか。
事務局	現時点では考えておりませんが、今後、居住支援法人等が取組を進めるようであれば、市も連携していかなければと思っています。
会長	ありがとうございます。他に質問等ありますか。
委員	改正法の4つのポイントのうち1つ目について、現行は住宅ごとに申請し認可されているのに対し、改正後は事業者として申請し認可されるのに加え、対象となる住宅の届出が必要になるようですが、この住宅は集合住宅まるごとなのか各部屋ごとなのかを確認したいです。
事務局	今まででは、ある住宅のある部屋について終身建物賃貸借の届出を出していましたが、今後は事業所自体が認可申請をし、その後、Aさんという人が201号室に入ることになったので201号室の届出を出す、というような流れになっております。
会長	ありがとうございます。他に質問等ありますでしょうか。 では、もう一点私からポイント3番についてお伺いします。不動産屋は家賃債務保証業者を現状も利用していると思いますが、不動産屋と既に契約している保証業者とは別に契約ができる等、契約済みの保証業者との関係性はどうなっているのでしょうか。
事務局	不動産業者がAという家賃債務保証業者を使っていたとしても特に変化はありません。ただ、その家賃債務保証業者Aが国道交通大臣の登録業者なのか、その中でも家賃債務保証業者として、要配慮者であれば原則断ないことや、緊急連絡先を親族などの個人に限定せず法

	人でも認めている等取組を行っているので認定を希望するということがあれば、認定することもできるという制度となっています。なので、不動産会社が何かするのではなく、家賃債務保証業者に対しての認定制度になります。
会長	<p>分かりました。ある意味そういった面を売りにする家賃債務保証業者が出てくるかもしれませんね。まだ不動産協会の方では浸透していないということですので、住宅政策課と福祉総務課から意見交換等していただければと思います。</p> <p>それでは報告事項の（2）に進みたいと思います。</p>
	（2）住まいサポートあきる野の利用状況について（資料2）
事務局	<p>それでは資料2をご覧ください。利用状況の報告の前に、報告書の文言について、前回から変更した箇所がありますのでご説明します。</p> <p>（3）相談者の状況について、前回までは（3）相談後の状況としておりましたが、内容が令和7年9月末の相談者の状況になりますので、文言を相談者の状況へ変更致しました。また、（4）相談者の連携先等ですが、前回までは（4）相談後のつなぎ先としておりましたが、つなぎ先のない方も集計に含めていますので、文言を相談者の連携先等に変更させていただきましたので、よろしくお願ひします。</p> <p>それでは内容の説明に移ります。こちらは、令和7年4月から9月末までの住まいサポートあきる野の利用状況報告となります。詳細の件数や相談事例につきましては、後ほど東京オレンヂさんから説明させていただきます。また、記載をしておりませんが、主な相談内容といしましては、「低廉な物件を希望」「現在の住まいに不満がある」「家庭内の不和」などの理由が多い傾向となっております。また、この上半期では、賃貸借契約に至った方が3名いらっしゃいました。この後、相談事例の報告がございますが、個人が特定されないよう配慮した紹介となっておりますのでご了承ください。</p>
東京オレンヂ	<p>（資料2 東京オレンヂより説明）</p> <p>【事例紹介 2件（単身高齢者で賃貸借契約に至ったケース／物件の希望条件が限定されており契約につながらなかったケース）】</p>
事務局	<p>（事務局より連絡事項）</p> <p>資料2（4）相談者の連絡先を（4）相談者の連絡先等へ修正いただくようお願いします。</p>
会長	ありがとうございました。何か質問等ありますか。
会長	相談の予約状況はどうですか。
事務局	平均すると半分は予約が埋まっている状況です。

会長	ありがとうございます。相談内容は、「低廉な物件を希望」「現在の住まいに不満がある」「家庭内の不和」がやはり、多いのでしょうか。
事務局	相談件数は「低廉な物件を希望」が11件、「現在の住まいに不満がある」が11件、「家庭内の不和」7件となります。
委員	紹介のあった事例で相談者は居住相談窓口以外の福祉窓口等につながっていないということでしたが、相談者の家族も同様でしょうか
事務局	その通りです。残念ながら他の福祉窓口につながっていないという状況です。ただ、現状は居住以外の問題を抱える相談があれば関係窓口を紹介しています。
会長	他に質問等ありますか。
委員	今年度はまだ住まいサポートあきる野を利用ていませんが、以前3件ほど相談に同席したケースがあり、とても助かりました。今後も居住に問題を抱えるケースがあれば利用したいと思っています。
会長	ありがとうございます。居住階が上にあって、下の階を希望する相談等はないですか。
委員	特に担当地域ではありません。少し気になったのですが、昨今外国人が増えている話がありますが、外国人の方からの相談はありますか。
事務局	昨年度はありましたが、今年度は0件です。
会長	他に質問等ありますか。 それでは報告事項（3）に続きます。事務局お願いします。
（3）住まいサポートあきる野と保健福祉支援係との連携について（資料3）	
事務局	福祉総務課保健福祉支援係は、今年度の4月に新たに設置された係となっております。係には健康福祉部の障がい者支援課、高齢支援課、健康課に配属されていた保健師が集約され、市内を6つの地区に分け保健師の地区担当制を導入し活動しております。それでは資料3をご覧ください。（1）住まいサポートあきる野と保健福祉支援係の連携方法について説明せさせていただきます。相談日に、住まいサポートあきる野の窓口終了後、受託者（東京オレンヂ）、住宅政策課の職員、福祉総務課保健福祉支援係の保健師でミーティングを実施しています。相談内容を確認し、各課からの情報収集や課題の整理が必要なケースについては保健福祉支援係が引き継ぎ、支援関係機関と連携して相談者の困りごとについて対応しています。保健福祉支援係の保健師が居住相談の場に同席した方が良いと受託者の相談員が判断した際には、同席する場合

	<p>もあります。</p> <p>続きまして（2）住まいサポートあきる野から保健福祉支援係につながったケースについて説明します。最初に、4月1日から9月30日までに対応した件数は8件となります。先程東京オレンヂから報告のありました福祉総務課につないだ件数は5件となっておりますが、東京オレンヂは相談後最初につないだ連携先を計上しております。保健福祉支援係は東京オレンヂに直接つないでもらった件数の他、窓口終了後のミーティングで地区担当保健師が介入し情報の整理が必要だと判断したケースも計上しておりますので、件数に差が生じております。</p> <p>次に、対応したケースの課題と連携した支援関係機関についてご説明させていただきます。</p> <p>1番は精神疾患・生活困窮の課題を抱えていらした方です。本人の経済面の整理が必要ということで窓口から生活福祉課につないでいただいているが、ミーティングで本人が置かれている状況や精神疾患があることから保健師の介入がいると判断し、居住相談後の生活福祉課の面談に地区担当保健師も同席させていただきました。続きまして2番のケースです。こちらはシングルマザーのケースになっています。続きまして3番こちらは認知症を疑われる方が一人で居住相談にいらしたケースになります。こちらのケースにつきましては、高齢者支援課・地域包括支援センターと連携して支援にあたらせていただけます。続きまして4番こちらは2階に居住しており生活保護を受給していたが足腰が弱くなってゴミ出し等が不便なので1階に引越ししたいと相談にいらしたケースです。相談では一人暮らしに不安があると訴えがあったことから、生活福祉課・地域包括支援センターの情報収集をさせていただきました。続きまして5番こちらは生活保護を受給している独居の方が入院を機に要介護状態になり現在借りているアパートでは暮らすのが難しそうだと親族の方が相談にいらしたケースです。必要時に、病院と連携できるように地区担当保健師につなぎました。続きまして6番、精神疾患・生活困窮の課題を抱えたケースです。家庭環境が複雑であること等から地区担当保健師が情報の集約と整理を行ったケースとなっております。続きまして7番、こちらはシングルマザー・生活困窮の課題を抱えておりますが、相談途中で東京オレンヂから保健師に同席を求められたケースとなっております。子どもが小さかったことから、こども家庭センターと連携して対応させていただきました。最後8番こちらは、子育て世帯・夫に関する相談もあったことから福祉総務課の地区担当保健師・こども家庭センター・生活福祉課の担当と連携して対応させていただいたケースとなっております。資料3のご説明は以上となっております。</p>
会長	ありがとうございました。何か質問等ございますか。
委員	住まいサポートあきる野から保健福祉支援係につながった事例ということですが、日々相談があると思いますが、逆に保健福祉支援係から住まいサポートあきる野につながったケースはありますか
事務局	現時点ではありませんが、今後居住に問題を抱えるケースがあれば連携して対応したいと思います。

会長	その他何か質問等ありますでしょうか。 住まいサポートあきる野からつながった事例が8件あり、同席が求められる事例もあるということで、係として機能していると感じました。では次の報告に進みたいと思います。
事務局	(4) 居住支援ガイドブックの増刷について（資料4） それでは資料4をご覧ください。令和7年2月に居住支援ガイドブックを1000部印刷しましたが、在庫がなくなっている窓口もあるとお聞きしましたので、増刷を予定しております。ガイドブックの内容について修正等ないか関係部署への確認を10月下旬に行いました。結果、居住支援ガイドブック P7下段 高齢者に関する支援制度 見守り事業の説明文、P9中段 あきる野市社会福祉協会 組織名の変更、下段 高齢者に関する相談のそれぞれのはつらつセンターの連絡先について追加掲載の希望がありましたのでこれらを反映し、印刷の準備に入りたいと思います。在庫のない関係部署には年内には再配布できるかと思いますので、ご承知おきいただければと思います。なお、配布の際に古いガイドブックを回収致しますのでご承知おきください。
会長	ありがとうございました。増刷について何かご意見等ありますでしょうか。 ないようなので次の報告に進みたいと思います。
事務局	(5) 協力不動産店への取り組みについて（資料5-1、5-2） それでは資料5-1、5-2をご覧ください。既に登録いただいた協力不動産店と、まだ登録されていない不動産店の両方の不動産店に向けての取り組みをしていきたいと考えています。 まず、既に登録いただいた協力不動産店に向けて、改めて住まいサポートあきる野の状況と、利用実績、協力不動産店の登録状況について周知したいと思います。次に、登録されていない不動産店への取り組みは、同様に住まいサポートあきる野の周知と、4 協力不動産店募集の案内チラシを活用し、募集を呼びかけていきたいと思います。 なお、協力不動産店の継続募集は各不動産関係の委員のお力を借りて新規募集の際、利用した各協会の会員へ向けた一斉送信メールで周知していきたいと考えております。 これらの活動は年内に実施予定です。
会長	両不動産関係の委員はご協力についてよろしいでしょうか。
両委員	問題ありません。
会長	ありがとうございました。他に協力不動産店への説明について何かご意見等ありますでしょうか。ないようでしたら、次の次第に進みたいと思います。
	4 その他連絡事項

会長	続いて次第4その他連絡事項になります。事務局からありますでしょうか。
事務局	はい。令和7年度第3回居住支援協議会ですが、令和8年2月4日（水）午前10時からを予定しております。近くになりましたら改めて開催通知を送らせていただきますので、ご出席賜りますようお願い申し上げます。
会長	ありがとうございます。皆様の方で他に何か連絡事項等ありますでしょうか。ないようであれば、すべての議事は終了しましたので、ここからは事務局の方へ進行をお戻ししたいと思います。
事務局	それでは最後に副会長挨拶よろしくお願いします。
	5 閉会 (副会長より挨拶)
事務局	それでは、以上をもちまして、令和7年度第2回居住支援協議会は終了となります。 皆様、ありがとうございました。